

## **Wohnglück in Traismauer: Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Garten!**



**Objektnummer: 21885**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	166,53 €
Heizkosten:	52,37 €
USt.:	27,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703





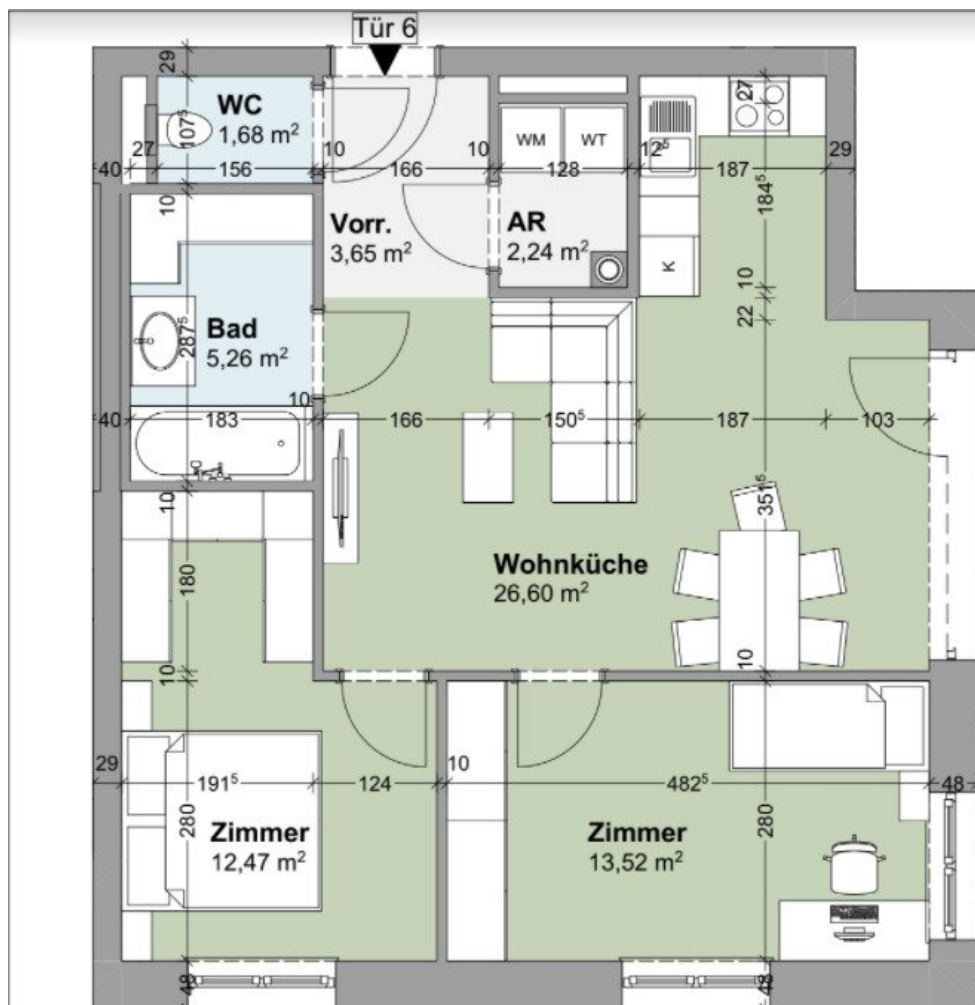












leben statt wohnen

**fortuna**

**Projekt 3133 TRAISMAUER  
AMSELGASSE 11**

**Erdgeschoss, TÜR 6**

Wohnnutzfläche 65,00 m<sup>2</sup>  
Terrasse 7,00 m<sup>2</sup>  
Garten 45,00 m<sup>2</sup>

**ALLES FÜR DAS  
ALLTÄGLICHE LEBEN  
FINDEN SIE IM  
RADIUS 800!**

A	Sportplatz Traismauer	300 m
B	Restaurants	350 m
C	Bars	350 m
D	Bank	500 m
E	Post	600 m
F	Museen	600 m
G	Busstation	650 m
H	Lebensmittelgeschäfte	700 m
I	Bahnhof Traismauer	800 m
J	diverse Radwege	800 m



Planänderung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag nicht gegenstand  
der Kaufvereinbarung.  
Entfernungen und Flächenangaben können  
variieren.

Maßstab: 1:50



Planstand: 13.06.2019

# Objektbeschreibung

## Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch **beste Lage innerhalb des Ortes**, seine **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit **22 Wohnungen**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener **Kinderspielplatz**. **KFZ Stellplätze** sind vorhanden.

## Lage

Traismauer liegt im unteren **Traisental** in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der **Kremser Schnellstraße** (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes „Regionenring“) mit den Abfahrten „Traismauer Nord“ und „Traismauer Süd“ sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die **Tullnerfelder Bahn** erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in **ruhiger Wohnlagen** im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den **täglichen Bedarf** benötigen. **Ärzte** und **Apotheken** sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für **Familien** ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein **Kindergarten** befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem **Supermarkt** und einer **Bäckerei** erledigen, die ebenfalls **nur wenige Gehminuten** entfernt sind.

## Zur Wohnung

Die schicke **3-Zimmerwohnung** im Erdgeschoss betritt man durch den **gepflegten Eingangsbereich**, welcher **ausreichend Platz** für eine Garderobe sowie den **zentralen Zugang** zu **allen Räumlichkeiten** der Wohnung bietet. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein **separates WC**. Beide Nassräume sind **durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet**. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Die beiden Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als **Master-Bedroom** das rechte auszeichnet, da es eine Spur größer ist. Der **zweite Schlafräum** bietet sich **idealerweise** als **Büro** an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. Der Wohn- Essbereich ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Gerätschaften** ausgestattet. Die **großen Fenster** sorgen für **viel Licht im Wohnraum**, der helle **Parkett** lässt den Raum **offen und freundlich** wirken. Die sonnige, **idyllische Terrasse** gewährt mitsamt einer Gartenfläche von **45,00m²** Ruhe und



Erholung und hat eine **angenehme Größe** für einen **geselligen Grillabend**.

Die Wohnung hat eine **Wohnfläche von ca. 65m<sup>2</sup>**, zusätzlich **ca. 7m<sup>2</sup> Terrasse** und **ca. 45m<sup>2</sup> Garten**

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- 1 größeres Schlafzimmer
- 1 weiteres Schlafzimmer oder Büro
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Die Parkplätze kosten 8.000 € pro Stück, und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap